

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена "19" февраля 2014 г.  
Иваново

город

В полном объеме решение изготовлено "20" февраля 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ивановской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>,

рассмотрев дело № 02-09/2013-019, возбужденное по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации городского округа Тейково Ивановской области (ул. Октябрьская, д. 2а, г. Тейково, Ивановская область, 155040) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

27.05.2013 в Ивановское УФАС России (далее - Управление) поступило письмо Муниципального унитарного предприятия «Многоотраслевое производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства» (далее – МУП «МПО ЖКХ», Предприятие) № 153 от 20.05.2013.

В письме содержалась информация о том, что в связи с односторонним решением о расторжении договора аренды газовой котельной со стороны арендатора и отсутствием в штате Предприятия специалистов, необходимых для обслуживания и эксплуатации объекта, Предприятие, во избежание останова процесса производства тепловой энергии и прекращения снабжения предприятий и населения м. Грозилово городского округа Тейково горячей водой, уведомляет, что на период до проведения Предприятием конкурса на право заключения договора аренды имущественного комплекса газовой котельной на условиях концессионного соглашения в соответствии с изменениями в Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон о теплоснабжении), заключен прямой договор аренды имущественного комплекса газовой котельной с ОАО «Тейковское сетевое предприятие».

Указанный договор заключен 07.05.2013 и поименован как договор № 8-ЖКХ аренды недвижимого имущества (далее – Договор № 8-ЖКХ).

Предмет договора - имущественный комплекс, расположенный по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, пос. Грозилово, д. 50 и нежилое здание (котельная, труба дымовая, технологическое оборудование котельной) (п. 1.1 Договора № 8-ЖКХ и Приложения № 1 к Договору № 8-ЖКХ).

Согласно п. 7.1 Договора № 8-ЖКХ он вступает в силу с 07.05.2013 и действует до подведения итогов конкурса на аренду указанного имущества.

Пунктом 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции установлено, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении

государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям осуществляется по результатам торгов.

Без проведения торгов указанные договоры могут быть заключены только в случаях, прямо предусмотренных ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, в том числе, при предоставлении прав на такое имущество на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается) (п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

Принимая во внимание, что договор № 8-ЖКХ заключен Предприятием 07.05.2013, предельный срок, на который допускалось заключение договора без проведения торгов установленный п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, истек 07.06.2013 года.

Конкурс на право заключения договора аренды муниципального имущества проведен лишь 14.11.2013 и признан несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников.

К вопросам местного значения городского округа относится владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности ([п. 3 ч. 1 ст. 16](#) Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», далее – Закон № 131-ФЗ)

Администрация городского округа Тейково (далее - Администрация) является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа Тейково, наделенным настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа Тейково федеральными законами и законами Ивановской области (ч. 1 ст. 33 Устава, принят решением муниципального горсовета г. Тейкова от 28.02.2006 N 29).

Таким образом, на Администрации, лежит обязанность по соблюдению требований Закона о защите конкуренции в части предоставления прав на недвижимое имущество, закрепленное за муниципальным предприятием.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких

действий (бездействия).

Бездействие Администрации по реализации возложенных на нее функций и принятию достаточных мер по устранению допущенного Предприятием нарушения порядка передачи в аренду муниципального недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, пос. Грозилово, д. 50 и нежилого здания (котельная, труба дымовая, технологическое оборудование котельной) свидетельствует о наличии признаков нарушения [ч. 1 ст. 15](#) Закона о защите конкуренции.

Приказом Ивановского УФАС России от 24.09.2013 № 097 возбуждено дело №02-09/2013-019 по признакам нарушения администрацией части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением от 25.09.2013 дело №02-09/2013-019 назначено к рассмотрению.

Приказом Ивановского УФАС России от 22.10.2013 № 107 в состав комиссии делу №02-09/2013-019 внесены изменения.

Определением от 23.10.2013 к участию в рассмотрении дела №02-09/2013-019 в качестве ответчика привлечен Комитет.

Определением от 23.10.2013 участие ответчика – Администрации, в рассмотрении дела №02-09/2013-019 прекращено.

Определением от 23.10.2013 рассмотрение дела №02-09/2013-019 отложено на 28.01.2014 на 15 ч. 00 мин.

Определением от 23.10.2013 срок рассмотрения дела №02-09/2013-019 продлен до 25.06.2014.

Определением от 28.01.2014 рассмотрение дела №02-09/2013-019 отложено на 19.02.2014 на 15 ч. 00 мин.

19.02.2014 на заседании Комиссии представитель Ответчика – <...> нарушение признала.

Представитель Администрации – <...> согласилась с вменяемым нарушением и дополнительно пояснила, что со стороны Предприятия были предприняты меры к прекращению нарушения.

Представитель ОАО «Тейковское сетевое предприятие» - <...> пояснил, что в настоящее время Общество и Предприятие являются учредителями нового предприятия - ООО «Котел». Предприятие внесло в качестве вклада в уставной капитал ООО «Котел» имущество, являющееся предметом договора аренды.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы Ответчика и Заинтересованных лиц, Комиссия Ивановского УФАС России установила следующее.

Муниципальному образованию «Городской округ Тейково» на праве собственности принадлежит имущественный комплекс газовой котельной, который расположен по адресу: г. Тейково, м. Грозилово, д. 50, закрепленный на праве

хозяйственного ведения за МУП «МПО ЖКХ».

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности относится к вопросам местного значения городского округа ([п. 3 ч. 1 ст. 16](#) Закона №131-ФЗ, п. 3 ч. 1 ст. 16 Устава).

В связи с тем, что договор с прежним арендатором – ООО «Ивановотеплосервис» расторгнут по причине не выполнения арендатором обязанностей по ремонту и содержанию указанного имущества, 07.05.2013 между МУП «МПО ЖКХ» и ОАО «Тейковское сетевое предприятие» заключен договор аренды нежилого помещения – имущественного комплекса, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, пос. Грозилово, д. 50, в том числе нежилого здания (котельная, труба дымовая, технологическое оборудование котельной) за номером № 8-ЖКХ (п. 1.1 Договора № 8-ЖКХ и Приложение №1).

Указанный договор заключен на основании одобрения Комитета, данного 13.06.2013 (письмо от 13.06.2013 Исх. №310).

Согласно п. 7.1 Договора № 8-ЖКХ он вступает в силу с 07.05.2013 и действует до подведения итогов конкурса на аренду указанного имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 609 Гражданского Кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Вместе с тем, в [пункте 1](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее - постановление N 73) разъяснено, что в случаях, предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Пунктом 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции определено, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям осуществляется по результатам торгов.

Без проведения торгов указанные договоры могут быть заключены только в случаях, прямо предусмотренных ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, в том числе, при предоставлении прав на такое имущество на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается) (п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции).

По истечении указанного срока проведение торгов для заключения договора аренды является обязательным.

Договор № 8-ЖКХ заключен Предприятием 07.05.2013, таким образом, предельный срок, на который допускается заключение указанного договора без проведения торгов установленный п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, истек 07.06.2013 года.

Конкурс на право заключения договора аренды муниципального имущества проведен лишь 14.11.2013.

Факт нарушения Предприятием п. 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции установлен решением Ивановского УФАС России от 31.10.2013 по делу №02-10/2013-001.

Вместе с тем, согласно [пункту 2 статьи 295](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и [части 2 статьи 18](#) Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

В соответствии с [пунктом 11 части 1 статьи 20](#) Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» собственник имущества унитарного предприятия в отношении указанного предприятия осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего унитарному предприятию имущества.

Постановлением администрации городского округа Тейково от 19.11.2010 N 844 «Об утверждении Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации городского округа Тейково Ивановской области» (далее - Комитет) установлено, что Комитет - является функциональным органом администрации городского округа Тейково Ивановской области, структурным подразделением, осуществляющим полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, актами Ивановской области и муниципальными правовыми актами городского округа Тейково Ивановской области (п. 1 Положения).

Комитет от имени муниципального образования «Городской округ Тейково» в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, Ивановской области и муниципальными правовыми актами городского округа Тейково Ивановской области, осуществляет полномочия собственника по управлению и распоряжению объектами муниципальной собственности городского округа Тейково Ивановской области и межотраслевую координацию деятельности муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений в процессе управления муниципальной собственностью, а также полномочия по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации (п. 2 Положения).

Комитет является специально уполномоченным органом администрации городского округа Тейково Ивановской области, имеющим все полномочия юридического лица, круглую печать с изображением герба городского округа Тейково Ивановской области, штампы со своим наименованием, расчетный и иные счета в кредитно-финансовых учреждениях (банках) (п. 6 Положения).

В целях реализации поставленных задач, Комитет осуществляет следующие полномочия в сфере имущественных отношений:

- осуществляет полномочия собственника в отношении имущества муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений, зарегистрированных на территории городского округа Тейково, и иного муниципального имущества, в том числе составляющего муниципальную казну городского округа Тейково Ивановской области, а также полномочия собственника по передаче муниципального имущества юридическим и физическим лицам, приватизации (отчуждению) муниципального имущества (пп. 12.1.1 Положения);

- осуществляет контроль за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества (в том числе земельных участков), находящегося в муниципальной собственности, закрепленного в хозяйственном ведении и оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, являющегося муниципальной казной городского округа Тейково, а также переданного в установленном порядке иным лицам, и при выявлении нарушений в пределах своей компетенции принимает в соответствии с действующим законодательством необходимые меры по их устранению, в том числе путем направления материалов в правоохранительные органы для привлечения виновных лиц к ответственности (12.1.3 Положения);

- проводит в пределах своей компетенции проверки использования имущества, находящегося в муниципальной собственности, назначает и проводит документальные и иные проверки, в том числе организует проведение ревизий и принимает решение о проведении аудиторских проверок муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, в том числе включенных в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества, а также иных юридических лиц по эффективному использованию и сохранности муниципального имущества. Утверждает аудитора муниципальных унитарных предприятий и определяет размер оплаты его услуг (12.1.4 Положения);

- выступает арендодателем муниципального недвижимого имущества, входящего в состав местной казны, и имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления (п. 12.1.10).

Таким образом, органом, уполномоченным осуществлять права собственника в отношении муниципального имущества является Комитет.

Факт предоставления Предприятием недвижимого имущества с нарушением условий п. 11 ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, Комитету известен, о чем свидетельствует одобрение, направленное письмом от 13.06.2013 в адрес Предприятия.

Вместе с тем, каких-либо мер, направленных на устранение Предприятием нарушения п. 1 ч. 3 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции Комитетом не принято,

несмотря на то, что времени для организации открытого конкурса было достаточно, однако конкурс проведен спустя длительный период времени – в ноябре.

Договор возмездного оказания услуг, предметом которого является проведение подготовительных мероприятий и полное организационно-техническое сопровождение открытого конкурса на право заключения концессионного соглашения в отношении указанного в Приложении № 1 к Договору № 8-ЖКХ муниципального недвижимого имущества, закрепленного за МУП «МПО ЖКХ» на праве хозяйственного ведения, с ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» заключен лишь 01.06.2013 (договор № 50-13/А), т.е. спустя значительное количество времени прошедшее с момента заключения Договора № 8-ЖКХ.

Письмом от 16.09.2013 № 1961/20 Администрация пояснила, что в связи со сложностью нормативно-правовой базы, регулирующей концессионные соглашения, ее новизной, отсутствием опыта и квалифицированных специалистов в данной области, к разработке документации привлечено ООО «Ивановское региональное агентство конкурсов и аукционов» (договор от 01.06.2013 «50-13/А).

Данный довод Заинтересованного лица Комиссией не принимается в виду следующего.

В период действия Договора № 8 - ЖКХ Федеральным законом от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №103-ФЗ, вступил в силу 08.05.2013г.) установлены особенности передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Указанным законом в Закон о теплоснабжении внесены изменения, устанавливающие, что с 08.05.2013 года передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только по договорам их аренды, которые заключаются в соответствии с требованиями гражданского [законодательства](#), [антимонопольного законодательства](#) Российской Федерации и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации с учетом предусмотренных настоящим Федеральным законом особенностей, или по концессионным соглашениям, заключенным в соответствии с требованиями [законодательства](#) Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением предусмотренных [законодательством](#) Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и [законодательством](#) Российской Федерации о приватизации случаев передачи прав на такие объекты (ч. 1 ст. 28.1 Закона о теплоснабжении).

Осуществление полномочий по организации в границах поселения, городского округа теплоснабжения населения посредством передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в муниципальной собственности, реализуется по договорам их аренды или по концессионным соглашениям, за исключением предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и законодательством Российской Федерации о приватизации случаев передачи прав на такие объекты (ч. 2 ст. 28.1

Закона о теплоснабжении).

Договоры аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются по результатам проведения конкурсов на право заключения этих договоров **в порядке, установленном антимонопольным законодательством Российской Федерации** и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с учетом предусмотренных настоящим Федеральным законом особенностей и на условиях, указанных в конкурсной документации и в заявках на участие в таких конкурсах, поданных участниками торгов, с которыми заключаются эти договоры (ч. 5 ст. 28.1 Закона о теплоснабжении).

Со дня официального опубликования Закона № 103-ФЗ и до 1 января 2015 года допускается передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, без учета требований, предусмотренных [частями 3 и 4 статьи 28.1](#) Федерального закона от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (в редакции настоящего Федерального закона), **по договору аренды данных объектов на срок до трех лет** до передачи прав владения и (или) пользования данными объектами победителю конкурса на право заключения концессионного соглашения, если данные объекты входят в состав объекта концессионного соглашения или в состав иного передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущества.

Таким образом, до вступления в силу Закона № 103-ФЗ и с момента вступления в силу Закона № 103-ФЗ предоставление прав владения и пользования муниципальным недвижимым имуществом, а именно, объектами теплоснабжения, возможно исключительно с соблюдением требований Закона о защите конкуренции с той лишь разницей, на каком правовом основании с 08.05.2013 года будет осуществлена передача прав на объекты теплоснабжения.

Таким образом, допускается проведение торгов на право заключения договор аренды, а не на право заключения концессионного соглашения.

Бездействие Комитета поставило ОАО «Тейковское сетевое предприятие» в преимущественные условия ведения хозяйственной деятельности в сфере теплоснабжения населения и предприятий в м. Грозилowo.

Вместе с тем, возможность осуществления указанной детальности предоставлена любым хозяйствующим субъектам, каких-либо законодательных ограничений для этого не предусмотрено.

Таким образом, деятельность по производству и отпуску тепла является конкурентной и предполагает не просто осуществление указанной деятельности, но и обеспечение инвестиционных вложений в объекты теплоснабжения с целью получения в дальнейшем наибольшей прибыли в результате долгосрочной эксплуатации объектов.

Вместе с тем, как указано выше, реализация требований Закона о теплоснабжении и Закона о защите конкуренции была осуществлена Комитетом ненадлежащим образом, что создало угрозу ограничения конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

На основании вышеизложенного, Комиссия Ивановского ФАС России приходит к выводу о том, что указанные обстоятельства свидетельствуют о нарушении Комитетом ч. 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Комиссией установлено, что на момент рассмотрения настоящего дела нарушение ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции прекращено. Имущество, являющееся предметом Договора № 8-ЖКХ, передано ООО «Котел» в качестве вклада в уставной капитал.

В связи с изложенным, рассмотрение дела подлежит прекращению.

Руководствуясь [статьей 23](#), [частью 1 статьи 39](#), [частями 1 - 4 статьи 41](#), [статьей 48](#), [частью 1 статьи 49](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»

#### РЕШИЛА:

**1.** Признать бездействие Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации городского округа Тейково Ивановской области (ул. Октябрьская, д. 2а, г. Тейково, Ивановская область, 155040), выразившееся в ненадлежащей реализации возложенных на него функций и не принятию достаточных мер по устранению допущенного МУП «МПО ЖКХ» нарушения порядка передачи в аренду муниципального недвижимого имущества - имущественного комплекса, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Тейково, пос. Грозилово, д. 50 и нежилого здания (котельная, труба дымовая, технологическое оборудование котельной), нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

**2.** В связи с добровольным прекращением нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции рассмотрение дела №02-09/2013-019 прекратить.

**3.** В связи с добровольным прекращением нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предписание об устранении нарушения Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации городского округа Тейково Ивановской области не выдавать.

**4.** Передать уполномоченному должностному лицу Ивановского УФАС России материалы настоящего дела для принятия решения в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Подписи членов Комиссии

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия, в Арбитражный суд Ивановской области.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.